

****市综合物流园区 项目建议书 案例分析**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>

S&P 尚普咨询®
Consulting

目录

第一章 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 投资概算.....	1
第三节 项目主要结论.....	2
第二章 项目建设的必要性和可行性.....	2
第一节 项目建设必要性.....	2
第二节 项目建设的可行性分析.....	3
第三章 拟建项目市场分析.....	4
第四章 项目建设目标与内容.....	5
第五章 项目用地及布局规划.....	5
第六章 投资估算和资金筹措.....	5
第一节 投资估算依据.....	5
第二节 投资估算.....	5
第三节 资金筹措.....	6
第七章 项目效益分析.....	7
第一节 财务效益评价.....	7
第二节 社会效益评价.....	9
第八章 结论与建议.....	9
第一节 结论.....	9
第二节 建议.....	9
附表、附件.....	9

第一章 总论

第一节 项目概况

项目名称：**市综合物流园区建设项目

项目性质：新建

项目承建单位：**物流仓储中心

项目拟建地点：**

占地面积：50 亩

项目定位：**综合物流园区建设项目以**园区为依托，根据现代物流产业发展的趋势，结合**市物流发展的现状，整合各类产业资源、技术等要素，配以供销、配送、运输、装卸、加工、仓储等综合服务，集物流服务为一体，形成高起点、高水平的综合性物流园区。

同时，以当地优势的交通网络为支撑，构筑现代化的物流信息系统，以个性化、专业化、多样化的市场物流服务为重点，借助网络化、信息化手段，高效运作，为**市的经济发展注入新的活力。

主要建设方案：

建设年限：3 年。

建设内容：包括“五大片区”，分别为仓储物流区、商贸交易区、中心商务区、综合服务区及发展备用区。涉及物流版块包括：铝业、煤炭、电力及其他相关。

第二节 投资概算

1、项目投资结构及资金来源

本项目计划总投资 2850 万元元元，由项目投资单位**物流仓储中心出资，均来自公司自有资金和其他渠道自筹资金。

2、财务概算

项目的总投资额为 2850 万元元人民币，建设周期为 3 年。税前项目财务内部收益率为 22.66%；项目的净现值为 4061.46 万元，静态投资回收期为 6.35 年，动态投资回收期为 7.48 年(包括建设期)。所得税后项目内部收益 IRR 为 19.02%，全部投资财务净现值 NPV 为 2843.41 万元，全部静态投资回收期为 7.06 年，动态投资回收期为 8.71 年（包括建设期）。所得税

前后净现值 NPV 均远大于零,说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率 8%,说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出,项目各项财务指标处于较理想状态。项目赢利能力较好,能够在较短的时间内收入全部投资,项目从经济指标上看是可行的。

第三节 项目主要结论

1、社会效益

项目建设具有重大的战略意义和政治意义,社会效益明显。具体如下:

(1) **市综合物流园区市场前景较好,项目的建成必将产生良好的经济效益,对**市的财政税收的增长产生巨大贡献。

(2) 项目的成功运营,需要大量的工作人员,有效增加了**地区当地的就业机会。包括项目承建公司的人员需求,还包括大量的衍生需求,为维护正常运作,将招聘大量的工作人员(工人、管理人员、财务人员等等)。在一定程度上可以促进社会就业发展和人民生活水平的提高,为社会的稳定做出巨大贡献。

(3) 项目建成后,将有效促进产业集群,提升**综合物流园区及**地区的知名度,树立良好形象,促进当地经济快速发展。同时,也能映射周围地区,以点带面,促进整个区域的经济增长。

(4) 建设**综合物流园区,对于**地区加快服务业发展尤其是物流产业的发展提供了有益的借鉴,同时带动当地餐饮娱乐、商贸流通业及其他配套服务行业的发展。

2、项目综合评价

本项目的建设既符合国家和**市的发展战略及规划,又能有效的调整当地产业结构,减缓农村剩余劳动力的就业压力、促进农民增收,同时对于健全和完善中国西北地区物流体系有着举足轻重的作用。**综合物流园区建成后,将为社会带来可观的经济和社会效益;项目财务方案切实可行。综合上述分析,本报告认为该项目是可行的。

第二章 项目建设的必要性和可行性

第一节 项目建设必要性

1、本项目是加快当地经济发展的需要

“**综合物流园区”项目的建成，将对**市当地经济起到显著地拉动作用，有效促进当地及周边城市经济的快速发展。同时也可以提供大量就业岗位，减缓当地居民的就业压力。

此外，“**综合物流园区”的建设将彻底改变**市目前的市场供应交易格局，形成以**市为中心的高效商贸、集散中心。综合物流园运营后，可以有效提高各行业经营的规模效益，满足货物联运发展的需要，从而加快当地经济的发展。

综上所述，实施建设**综合物流园区将对**市经济实现跨越式发展具有非常重要的意义。

2、本项目是推动制造业及物流业有机协调发展的需要

.....

3、本项目是加速发展现代物流的需要

.....

4、本项目是推动信息化管理的需要

.....

第二节 项目建设的可行性分析

1、政策条件分析

**综合物流园区建设项目是符合国家产业规范，将获得各方面的政策支持。具体政策说明如下：

(1) 国家层面

从国家层面上来看，政府大力支持物流业的发展。为应对国际金融危机的影响，促进物流业平稳较快发展，国务院出台了《物流业调整和振兴规划》。《规划》提出物流业调整和振兴目标：到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起具有一定国际竞争力的现代物流服务体系；物流的社会化、专业化水平明显提高，第三方物流的比重有所增加，物流业规模进一步扩大，物流业增加值年均递增 10%以上；物流整体运行效率显著提高，全社会物流总费用与 GDP 的比率比目前的水平有所下降。国家的政策扶植，将有效推进项目的顺利进行。

图表 1：物流业调整和振兴六项基本原则一览表

序号	基本原则
1	立足应对危机，着眼长远发展。

2	市场配置资源，政府营造环境。
3	加强规划指导，注重协调联动。
4	打破分割封锁，整合现有资源。
5	建立技术标准，推进一体化运作。
6	创新服务方式，坚持科学发展。

资料来源：《物流业调整和振兴规划》

(2) 当地政府

物流业作为一个集商流、资金流、信息流为一体的新兴产业，在国民经济中起着越来越重要的作用。**地区物流发展定位是：依托边境口岸优势，成为沟通东北亚经济圈和环渤海、长三角地区向北开放的前沿基地；加强铁路公路运输能力和效率，构建国家能源和工业原材料输出核心物流通道。

.....

2、**场地建设条件

.....

3、**市大环境分析

.....

4、**省大环境分析

.....

第三章 拟建项目市场分析

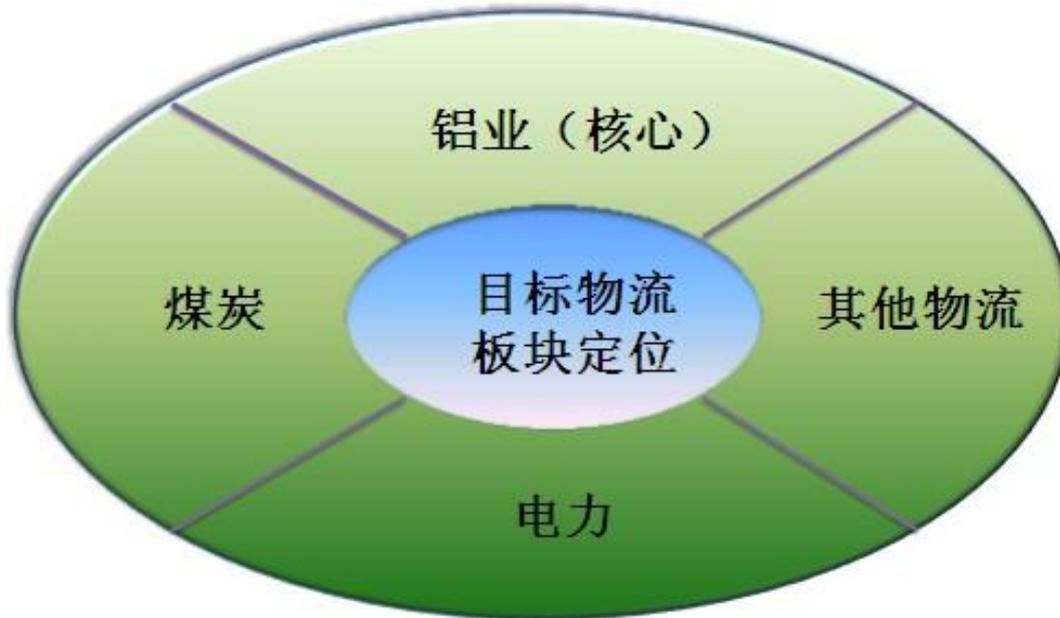
当前，我国正处于工业化和城镇化加快发展的历史时期，项目拟建地的市场交易需求极大，为项目的建立带来了新的机遇，并为项目的顺利运营提供了有效保障。

地区独特的资源优势和产业特色以及区位优势，决定了其强大的物流需求及广阔的物流发展空间。建设综合物流园区，发展现代物流业，最主要的在于当地资源优势，主要包括：丰富的煤炭、电力、绒毛、稀土、石油化工、有色金属等资源。**市是**省经济总量最大的重工业城市，以**等大型企业为龙头，形成了冶金、装备制造、化工、稀土等产业基地，并衍生了大量的物流需求。

本项目的拟建地址为**铝业工业园区，**综合物流园区项目建成后，将为**地区制造业提供服务护航，放大行业支点效应。

根据实际情况，本项目确定核心物流板块为铝业，为工业园区物流提供便捷的途径。同时，本项目还经营煤炭物流、电力物流及其他相关。本项目的物流板块定位如下：

图表 2：目标物流版块定位示意图



第四章 项目建设目标与内容

.....

第五章 项目用地及布局规划

.....

第六章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

.....

第二节 投资估算

1、建设投资估算

项目建设投资估算额为 1935 万元，其中土地购置费用为 300 万元。详见下表：

图表 3：项目建设投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑面积	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	27547	1080	400	36	0	1516
1.1	仓储物流区	4802	336	200	18		554
1.2	商贸交易区	3335	233	90	8		332
1.3	中心商务区	2401	192	50	5		247
.....

2、总投资估算

项目建设总投资额为 2850 万元。其中固定资产投资为 1935 万元，流动资金为 915 万元。详见下表：

图表 4：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例%
1	建设投资	1935	67.87
1.1	固定资产投资	1608	56.41
1.1.1	工程费用	1516	53.18
1.1.1.1	建筑工程费用	1080	37.89
.....
3	流动资金	915	32.13
4	总计	2850	100.00

第三节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：1、及时准确编报项目资金使用计划。2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建帐户。

本项目计划总投资 2850 万元，由项目投资单位出资，均来自公司自有资金和其他渠道自筹资金。

第七章 项目效益分析

第一节 财务效益评价

1、评价依据

.....

2、营业收入及税金预算

(1) 收入、税金及附加

主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环，促进物流服务的不断发展。主要包括以下几方面的收入，包括：入驻企业的主营业务收入（交易收入、仓储收入、配送收入、信息中介收入、加工收入等）和园区开发商的主营业务收入（园区土地增值、物业增值、土地与物业转让或出租收入、配套服务等）。项目完全运营后，总营业收入达 3600 万元。

营业税金及附加

经估算，正常年份营业税金及附加总计为 220 万元。

1) 营业税：根据不同部分收入营业税率的征收情况，正常年份年营业税金为 180 万元；

2) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*5%=25 万元；

3) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%=15 万元；

正常年份收入、税金及附加情况如下表：

图表 5：项目正常年份收入及税费、附加情况列表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			第 4 年	第 5 年	第 8 年	第 7 年	...	第 23 年
	负荷 (%)		60	80	90	100	...	100
1	主营业务收入	69480	2160	2880	3240	3600	...	3600
2	营业税金及附加	945	132	176	198	220	...	220
.....

3、成本费用预测

.....

4、财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

(1) 净现值 NPV

税前项目净现值 NPV 为：
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 4061.46 \text{ 万元}$$
，税后项目净现值 NPV 为 2843.41 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

(2) 内部收益率 IRR

当 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR= 22.66%，税后是 19.02%，大于基准收益率 8%。说明该项目的动态收益是可行的。

(3) 投资回收期 Pt

计算得出所得税前静态投资回收期为 6.35 年，动态投资回收期为 7.48 年；所得税后静态投资回收期为 7.06 年，动态投资回收期为 8.71 年。

(4) 投资利润率

项目总投资利润率=利润/投资额*100%=23.1%。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目赢利能力较好。

5、不确定性分析

.....

6、财务评价结论

税前项目财务内部收益率为 22.66%，大于基准收益率 8%；项目的净现值为 4061.46 万元，静态投资回收期为 6.35 年，动态投资回收期为 7.48 年（包括建设期），以上均说明项目具有良好的经济效果，能够在较短的时间内收入全部投资，项目是可行的。

第二节 社会效益评价

.....

第八章 结论与建议

第一节 结论

.....

第二节 建议

.....

附表、附件